2020

新一线城市居住报告

贝壳 找房大平台 | 贝壳研究院

VISIT…

扫码免费领取资料

房中术{www.nblax520.com}专注于男性增大增粗增长、阳痿、早泄、壮阳、延时、强肾、回春、健身。女性缩阴、丰胸、减肥、化妆、瑜伽、保养、产后修复、盆底肌锻炼。两性健康,夫妻按摩,房中术,性姿势,性技巧,性知识等

更多免费教程：英语学习，技能提升，PS 教学，投资赚钱，音乐教程，口才教学，情商提升，风水教学，心理学，摄影知识，幼儿学习，书法学习，记忆力提升等等.....

==========

全站课程下载

课程不断增加

本站现资源容量已超 10T

入群联系 QQ：167520299 或添加微信：1131084518（备注 学习）

扫码加微信lax988988领取资料

阳痿早泄训练
皇室洗髓功视频教学
女人驻颜术
泡妞约炮万元课程
足疗养 SPA 教材
玉蛋功
马氏回春功
房中术张丰川
哲龙全套视频
增大盼你增大
国际男优训练
亚当德永早泄训练
洗髓功真人内部
皇室养生绝学道家洗髓功
【铁牛人会员课】男人必备技能，理论讲解
实战高清视频
随意控制射精锻炼 视频+图片+文字
价值 1440 元第一性学名著<素女经房中养生
宝典视频>12 部
洗髓功修炼方法视频教学
陈见玉蛋功视频教学 女性缩阴锻炼
男性自然增大增长指南
强性健肾保健操 1-4
道家强肾系统锻炼功法
马氏回春功
12 堂课，全面掌握男性健康问题 让你重燃自信
联系微信：1131084518

1、东方性经
2、印度 17 式
3、口交技巧 3 部
4、港台性姿势 3 部
5、365 性姿势 6 部
6、泰国性爱密经 17 式
7、花花公子性技巧 6 部
8、阁楼艳星性技巧 7 部
9、古今鸳鸯秘谱全集 7 部
10、夫妻爱侣情趣瑜伽 2 部
11、古代宫廷性保健系列 14 部
12、汉唐宋元明清春宫图真人
13. 柔软性爱宝典 日本 9800 课
14. 李熙墨 3999 全套课
15. 妖精性爱课 2888
16. 李银河全套性课
17. 领统统性课
18. 德勇男性篇
19. 德勇男性篇
20. 缓慢性爱
21. 亚当多体位搭配篇
22. 亚当多体位结合篇
23. 德勇克服早泄讲座练习
24. 德勇以女性为中心得爱抚
25. 加藤鹰接吻爱抚舌技
26. 加藤鹰指技
27. 加藤鹰四十八手入门
28. 佐藤潮吹教学
29. 佐藤男人体能锻炼+保健品介绍
30. 佐藤男人早泄对抗训练
31. 阿拉伯延时训练

32. 田渊正浩秘籍
33. 异性性快感集中训练教学
34. 自我愉悦锻炼密宗
35. 铁牛全套延时训练课
36. Pc 机锻炼真人视频教学
37. 印度性经全集 8 部
38. 21 世纪性爱指南
39. 香蕉大叔男女训练馆全套
40. 中美真人性治疗教学+理论
41. 女性闺房秘术
42. 幸福玛利亚性课
43. 陈见如何释放性魅力征服
44. 性爱技巧讲座全套
45. 性爱秘籍全套
46. 性爱误区讲座
47. 性病讲解大全
48. 性博士讲座合集
49. 性健康和性高潮合集
50. 性教育讲座合集
51. 性能力课堂合集
52. 性生活问题解析合集
53. 意外怀孕和避孕处理课堂
54. 性感地带探索
55. 性技巧讲座
56. 性健康与性卫生讲座
57. 性生活专家答疑
58. 性心理与性道德合集
59. 性爱宝典合集
60. 性爱技巧合集
61. 完美性爱演示
62. 完美性爱技术讲解
更多精品等你来解锁哦.....

核心发现

贝壳研究院以“居住竞争力指数”来评估各城市在居住领域的吸引力，借助于贝壳平台楼盘字典和实际交易数据，从居住自由、小区品质、居住生活便利、交通拥堵四大维度，选取26个二级细分指标来构建综合评价指标体系。研究主要发现：

一线城市居住竞争力水平整体高于新一线城市。19城中，深圳居住竞争力居于首位，且指数得分明显高于其它城市。新一线城市中，成都、武汉、重庆等城市排名靠前，其中成都的居住竞争优势在新一线城市梯队中脱颖而出。

一线城市中广州居住自由相对较高。新一线城市中长沙、沈阳、重庆的房价收入比相对较低，其中长沙是典型的居住友好型城市，收入涨幅明显跑赢房价。

天津购房平均年龄较大，约35.4岁。合肥、成都、武汉、西安、郑州等新一线城市的平均购房年龄相对较低，其中合肥平均购房年龄在19个城市中最低，约30.8岁。

郑州、合肥、长沙、武汉、成都等中心城市对省内人口的虹吸效应大，省内购房客群占比达到8成以上；而深圳、东莞、佛山等湾区重点城市移民指数较高，非本市购房客群占比超8成。

新一线城市中，成都、西安、南京等城市二手房交易较为活跃，佛山二手房流动性指数在19城中排名靠后，主要是因为佛山仍是以新房为主导的城市。

目录
contents

PART1 居住竞争力指数篇

PART2 居住自由指数篇

PART3 居住品质指数篇

PART4 居住生活便利指数篇

PART5 城市购房之最篇

PART 1

居住竞争力指数篇

“在城市，我们需要怎样的社区居住生活？”

在城市，我们需要怎样的社区居住生活？

高速城镇化之下，越来越多的人口向城市集聚，社区便成了人们在城市空间中栖息的载体。而随着时代的演变，城市人对居住生活品质的要求在不断升级，社区的成长与人的需求、城市的发展逐渐形成了有机体，互为共生，一同进化。如何以一套相对完善的评估体系，展现出人们心目中理想社区居住图景？不同城市在居住方面存在一定的差异，哪座城市的居住竞争优势更强？

评估城市社区居住竞争力水平，并非是单一指标所能够做到的，而是应该从城市人的居住需求出发，从生活的社区空间、城市空间等方面进行综合衡量。对于大多数普通人来说，理想的社区居住生活应涵盖以下几个方面：一是居住是可负担的，住房成本占收入的比例保持在合理的范围之内；二是社区内部配套满足基本人居需求，包括绿化率、容积率、电梯等；三是小区周边医疗、商业等资源配套齐全，满足居民对便捷居住生活圈的追求；四是交通是通达的，完善的交通网络可以让居民快速高效的享受到城市各个区域的公共服务配套设施。

依据以上社区生活标准，我们从居住成本、楼盘品质、居住便利、城市拥堵四个维度，选取近30个细分指标，通过加权并聚合后得到各个城市的综合居住情况，即居住竞争力指数。

2020

城市居住竞争力指标体系

一级指标	二级指标	指标说明
居住自由指数 **权重 0.2**	房价收入比	套均总价/（家庭人均可支配收入 * 户均人口数）
	房租收入比	单间（套）均租金/月平均薪酬
居住品质指数 **权重 0.15**	楼龄 容积率 绿化率 物业水平	基于贝壳找房楼盘字典，提取相应小区的建成年代、容积率绿化率、物业服务费等。
居住生活便利指数 **权重 0.6**	公园 地铁 公交站 医院 诊所 药店 幼儿园 小学 中学 图书馆 中餐馆 影院 便利店 超市 洗浴按摩 购物中心 快捷酒店 银行 咖啡厅 酒吧	采集小区周边1公里（学校、医院、公园等重要性较高，扩展到3公里）范围内的POI信息，计算该类POI位置与楼盘的平均欧氏距离，依据高斯衰减函数确定相应的指数值。
城市拥堵指数 **权重 0.05**	——	数据来自百度地图《2019年中国城市交通报告》

注：以2020上半年各城市有交易的小区为研究样本，采用高斯衰减函数计算小区周边不同距离范围内配套POI的衰减指数，通过加权求和得到居住竞争力指数。

城市居住竞争力指数
城市排行榜

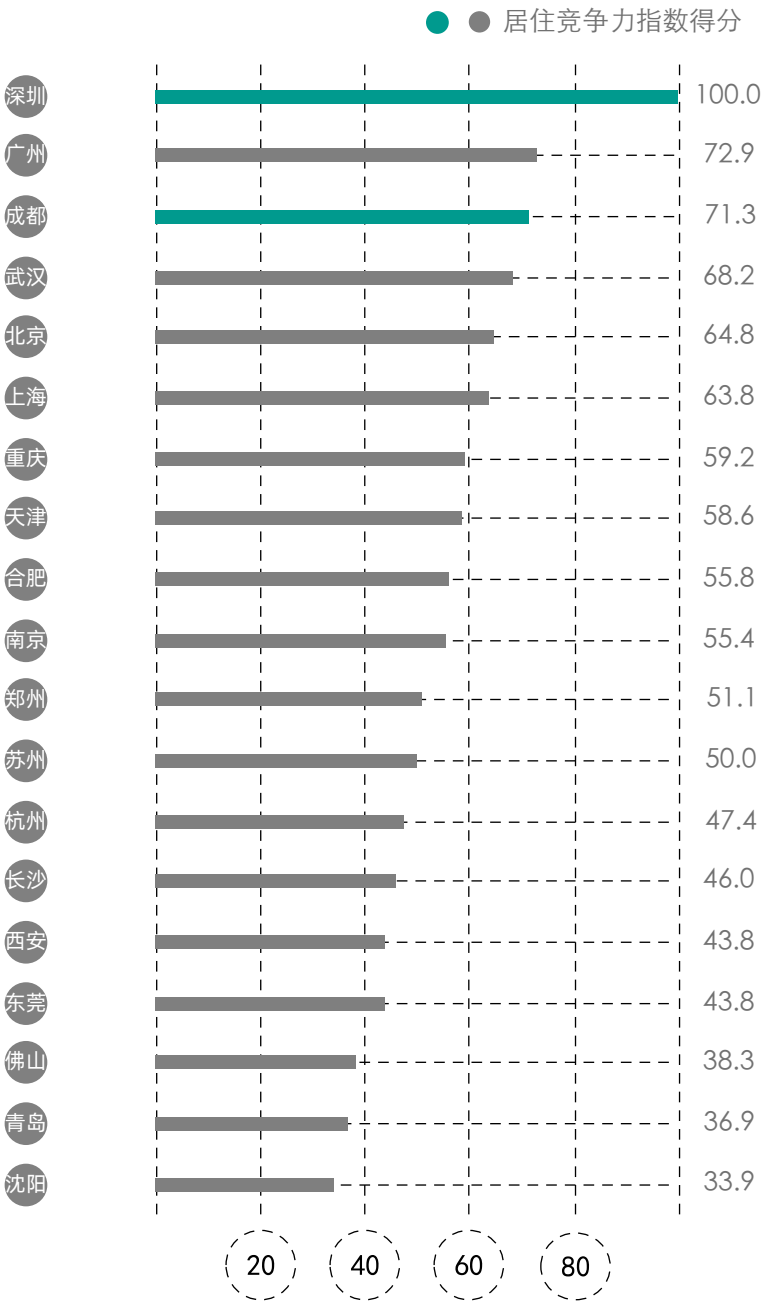
分城市等级看，一线城市的居住竞争力指数为59.85，整体高于新一线城市。

从区域格局看，成渝城市群（成都和重庆）的居住竞争力指数最高，为51.83，粤港澳大湾区（深圳、广州、东莞、佛山）和京津冀城市群（北京和天津）则紧随其后。

19个城市中，深圳居住竞争力指数较高，且指数得分明显高于广州、成都、武汉、北京等城市。从细分的指标维度看，深圳居住成本虽然在样本城市中是最高的，但是其在楼盘品质度和居住生活便利度方面狂揽两项第一，且城市拥堵指数在一线和新一线城市中排名靠后。相较完善的社区内部规划配置、多维的交通路网系统、密集分布的商超和餐饮店、丰富的休闲娱乐设施……共同构建起深圳便捷且高质的城市居住生活，也使其居住竞争力在多个城市中名列前茅。

新一线城市中，居住竞争力指数较高的城市有成都、武汉、重庆、天津等，其中成都的居住竞争优势在新一线城市梯队中脱颖而出。成都小区周边资源配套相较均衡与完善，其居住便利性指数仅次于北上广深，城市拥堵指数也低于大部分样本城市。此外，成都2020年上半年成交均价为14049元/平，住房成本占收入的比例明显低于杭州、南京等城市。

城市居住竞争力排行榜



数据来源：贝壳研究院
注：数据以城市中指数最高值为100分做百分化处理。

PART 2

居住自由指数篇

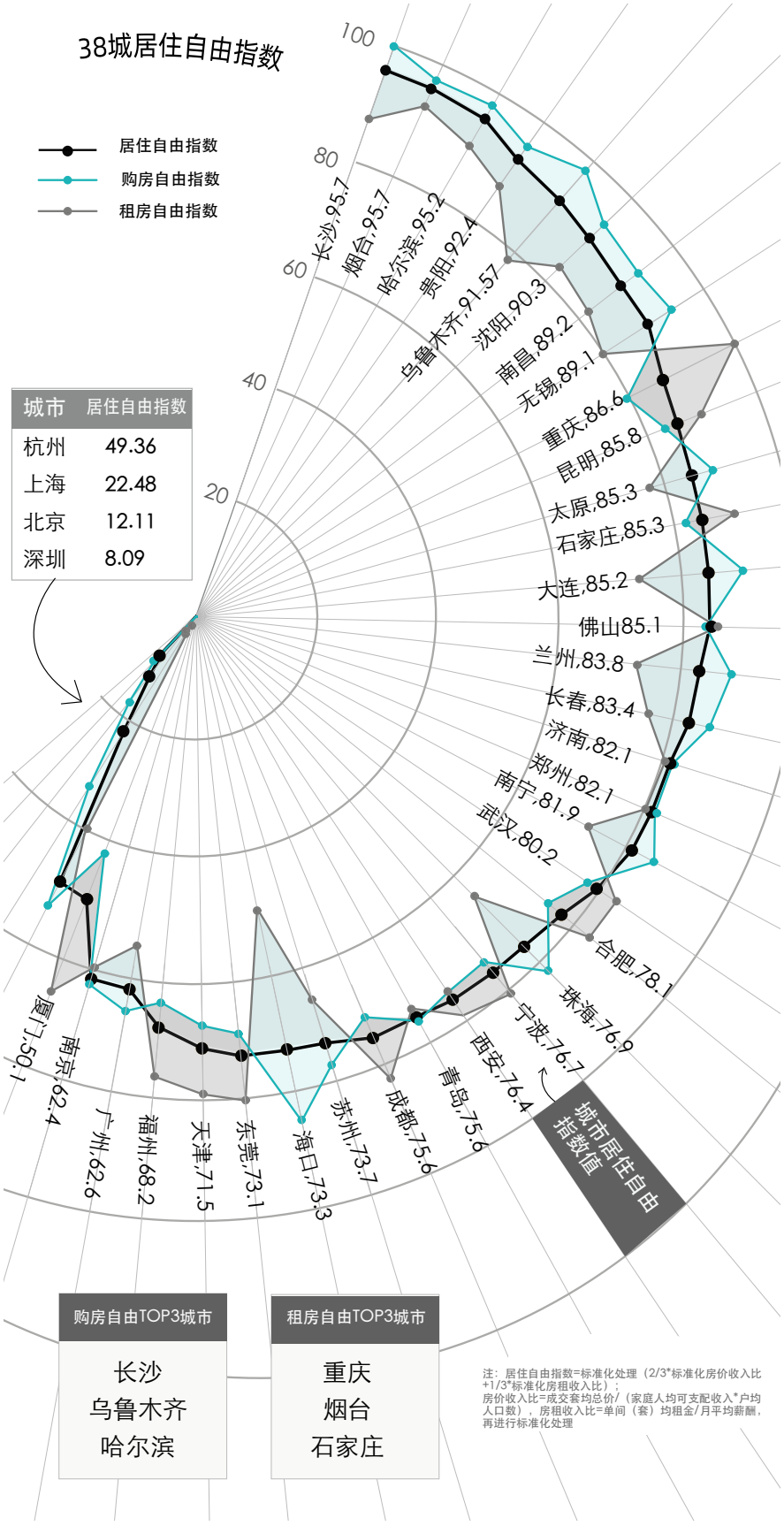
居住自由指数：
新一线城市长沙脱颖而出

总体来看，新一线城市的居住成本相对于城市收入水平要低很多，居住自由的空间更大，这让不少想尽早安家的“漂一族”青年有了出口，近年来人口吸引也显著。

但也有个别新一线城市及二线城市，因为区位、人口等因素影响一定程度压低了居住自由指数，安个家的难度会高一些。

具体城市而言，长沙虽然区位优势没有沿海城市强，但人均收入水平、就业机会等也处于全国中上游，无论是租房还是买房，相对于城市人均收入而言，负担和全国其他城市相比都较低，在居住自由上无可挑剔。

而新一线城市杭州、南京，虽然人均收入相对可观，但房价、房租也相对高企。二线城市厦门、海口等区域核心城市对周边人口有虹吸效应，再加上特殊的地理位置等因素影响居住成本，居住自由指数相对于其他城市较低。



注：居住自由指数=标准化处理（2/3*标准化房价收入比+1/3*标准化房租收入比）；
房价收入比=成交套均总价/（家庭人均可支配收入*户均人口数）；
房租收入比=单间（套）均租金/月平均薪酬

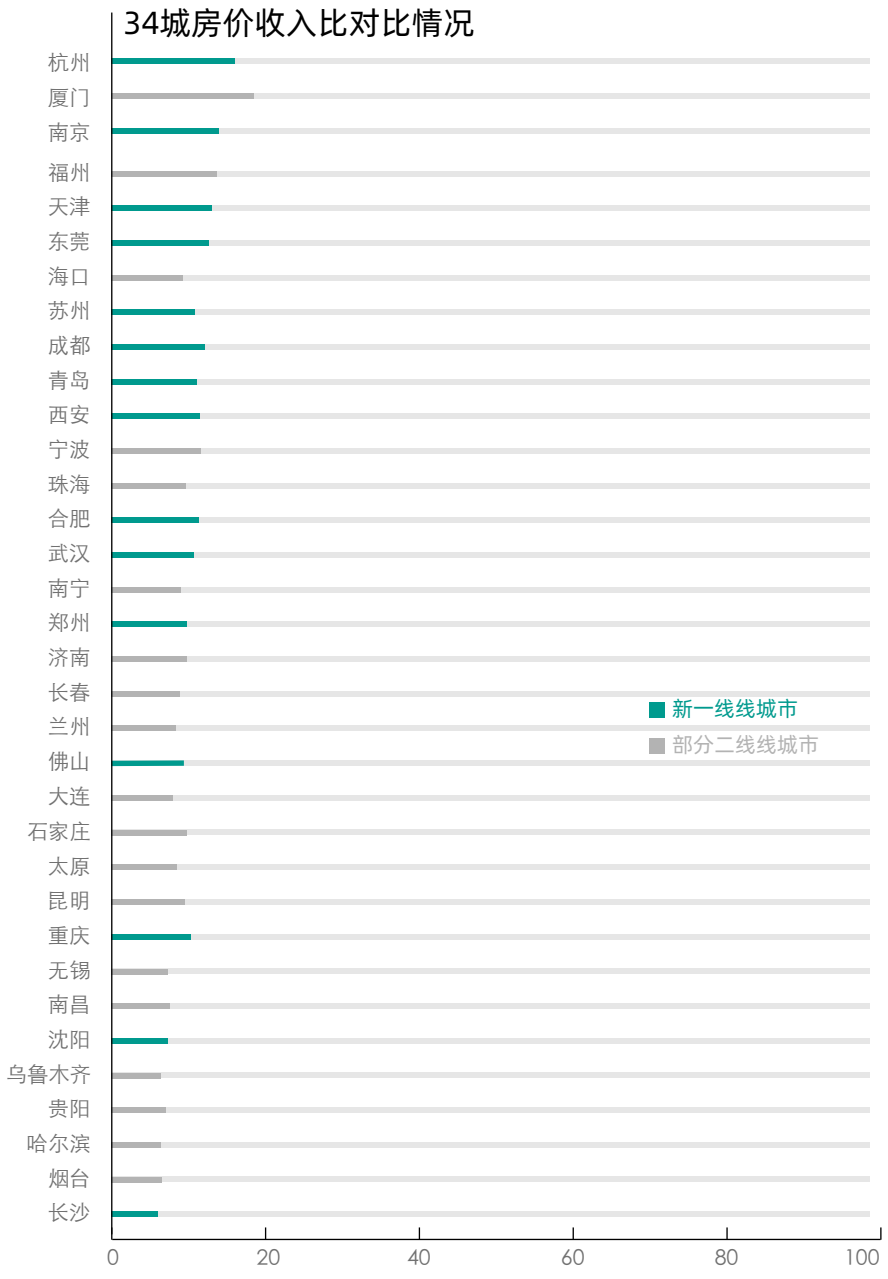
购房成本：
34城中长沙房价收入比最低

新一线城市中，长沙、沈阳、重庆的房价收入比相对偏低，其中长沙是典型的居住友好型城市，收入涨幅明显跑赢房价，2019年城镇居民人均可支配收入55211元，同比增长8.7%，而2019年二手房成交均价11063元/平，同比下降3.6%。且根据房价收入比的合理范围5.46 - 7.29看，仅有长沙处于合理范围内。

新一线城市中，杭州和南京的房价收入比领跑，甚至超过了广州，杭州和南京的房价涨幅明显超过居民收入增长。

厦门房价收入比为18.9，仅次于深沪京。二线城市厦门属于旅游型城市，对省内城市有明显的虹吸效应，但厦门岛内的思明、湖里两个区房价动辄五、六万元，购房需求较大但供应相对不足拉高了城市房价收入比，2020年上半年二手房成交均价达到3.8万元/平，超过众多新一线和二线城市房价。

注：房价收入比=成交套均总价/（家庭人均可支配收入*户均人口数）



合理的房价收入比应该是多少?

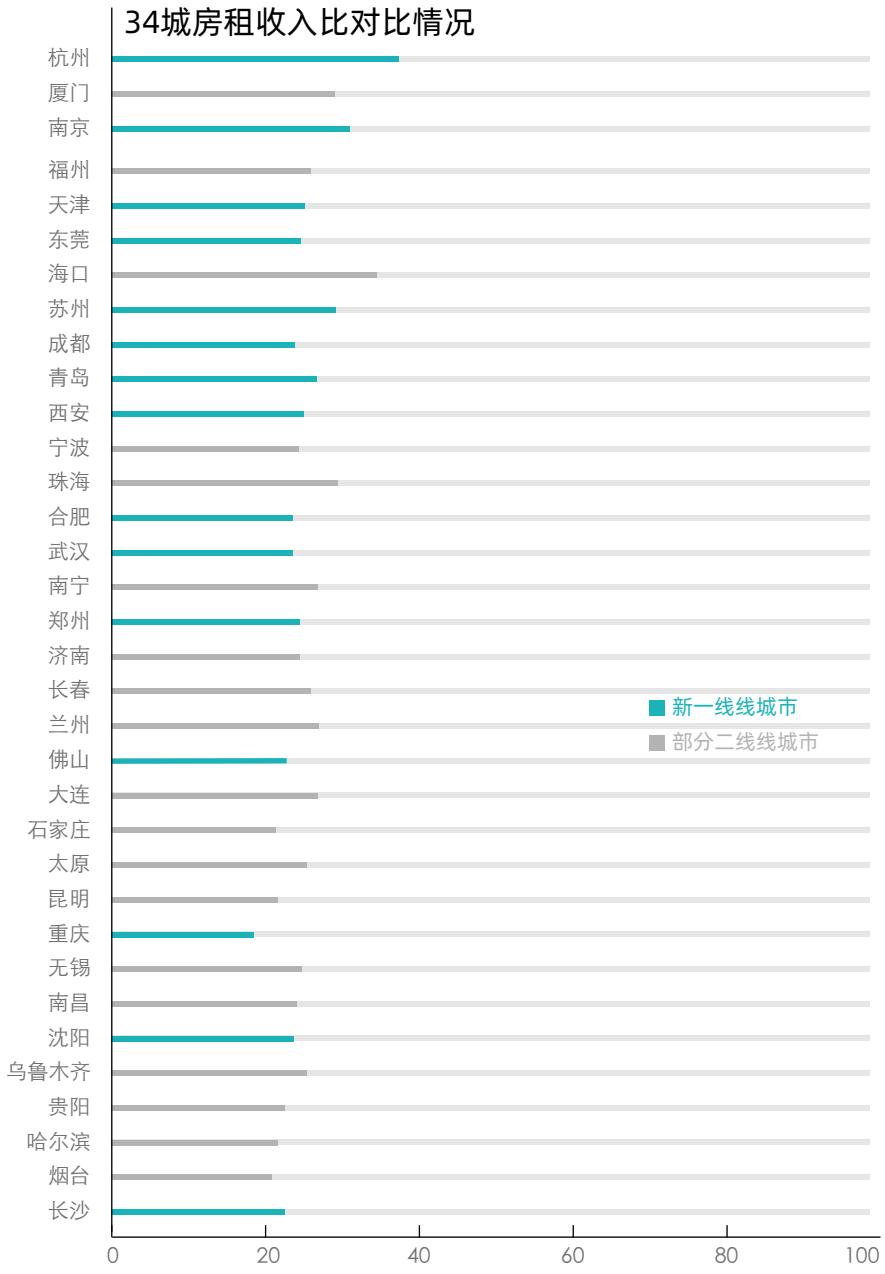
我们按照30年还款期限，消费倾向（家庭收入中约70%用于日常支持，其余30%用于还贷）占比约为70%，首套首付比例为20%-40%，首套房贷利率5.32%的计算方式，38城合理的房价收入比范围在5.46 - 7.29。

租房成本：
重庆房租收入比最低

相比于房价收入比，房租收入比更贴近反映一个城市的生存压力。如果按30%的租房幸福线来看，在新一线城市，除了杭州和南京房租收入分别为38和31.6外，其他新一线城市房租收入比均在30以下，大多数新一线城市租房居住负担处在合理区间。

具体城市看，新一线城市中，房租收入比较高城市是杭州和南京，分别为38和31.6。而重庆、长沙等城市房租占收入的比重较低，房租占收入在20%上下，对租客来说更为友好。

注：房租收入比=单间（套）均租金/月平均薪酬，不分整租、合租



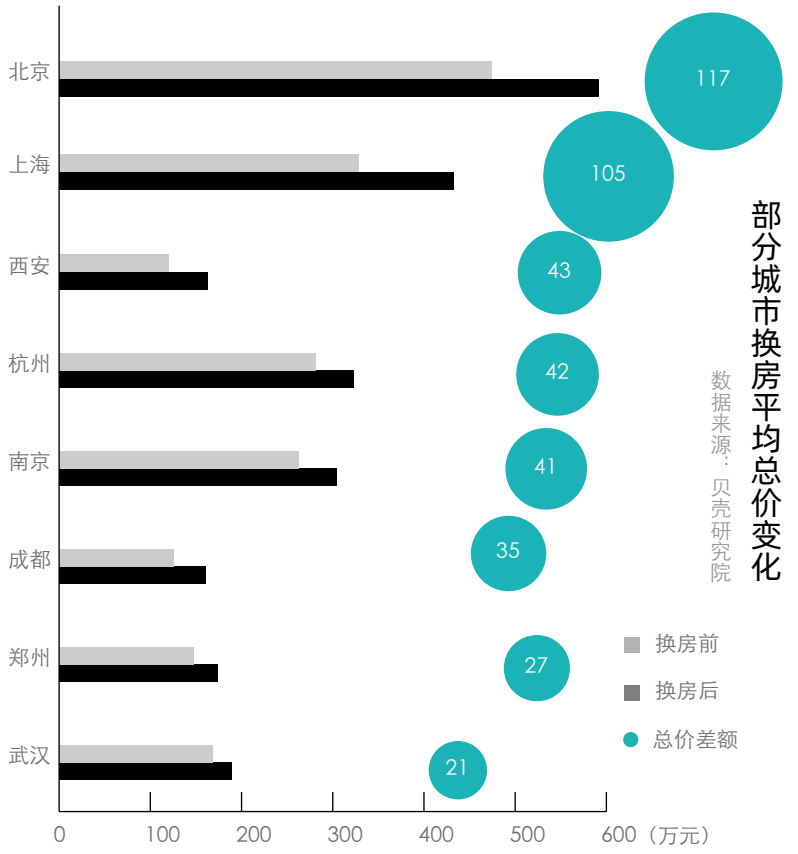
新一线城市的居住成本相对于城市收入水平要低很多，
居住自由的空间更大，
这让不少想尽早安家的“漂一族”青年有了出口

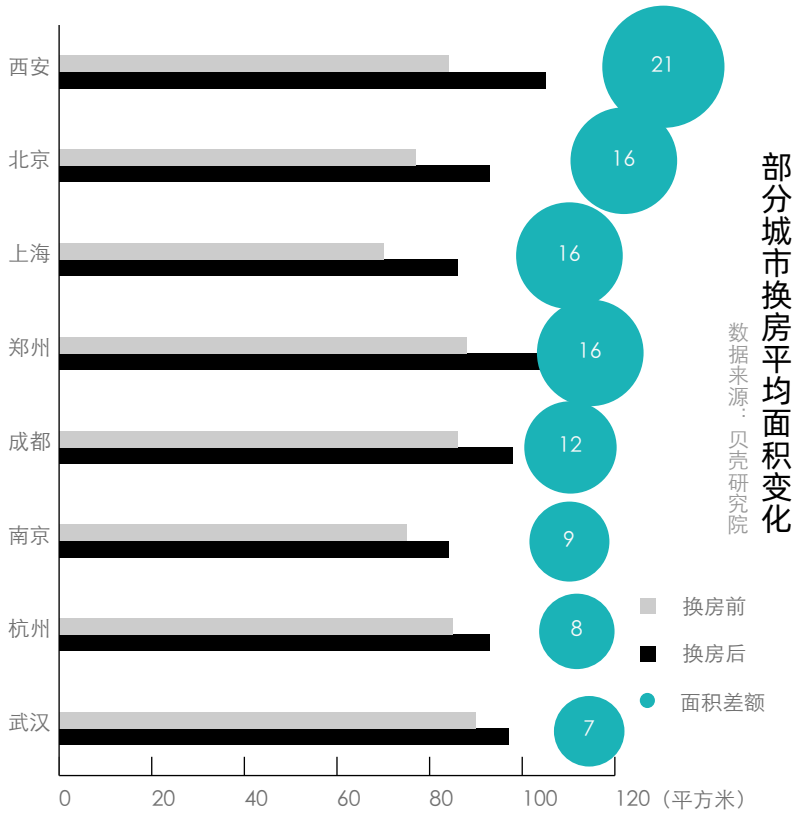
新一线城市换房成本低，置换客群较年轻

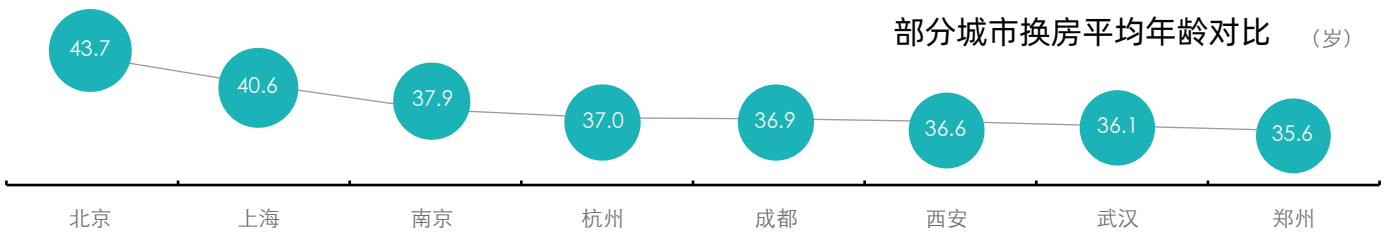
一线城市换房成本超百万，难圆百平梦。北京和上海换房前后套均总价差额超过100万，套均面积差额均为16平，但是换房后平均住房面积分别为93平、86平，尚未超过100平。北京、上海等一线城市高昂的房价和较高购房门槛，使得广大换房客户难以实现居住面积上的较大改善。

新一线城市中西安、杭州、南京换房成本几近相同，但是换房面积差额存在显著差别，西安换房后面积平均增加21平，而杭州、南京仅增加8平和9平。这种差异的存在与各城市房价水平有很大关联，2020年上半年西安二手房价为13599元/平，而杭州和南京房价达到3万/平左右，是西安房价的2倍多。从换房后的套均面积看，新一线城市中西安和郑州改善住房面积最大，分别为105平方米和104平方米。

北京换房客户平均年龄为44岁，比郑州换房者大8岁。面对高昂的换房成本，北京、上海等一线城市换房者需要较长时间的财富积累，2020年上半年北京、上海换房客户的平均年龄分别为43.7岁和40.6岁。而对于居住负担相对较低的新一线城市，换房客群整体较为年轻，其中郑州改善型换房客户的平均年龄最低，为35.6岁。







PART 3

居住品质指数篇

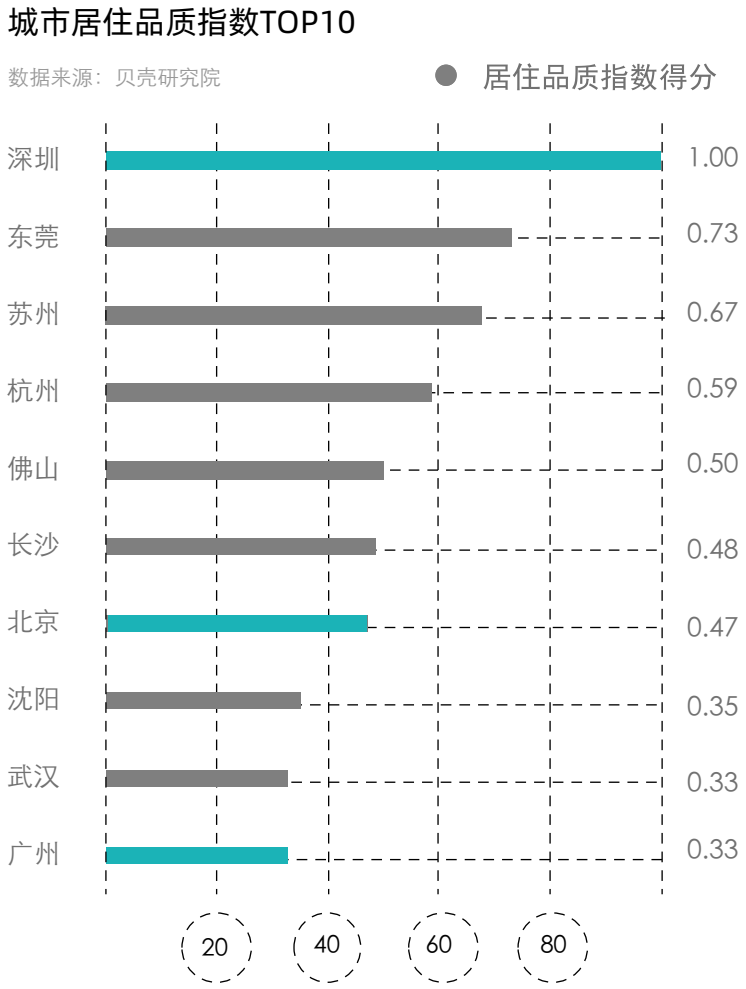
居住品质指数城市排行榜

基于楼龄、绿化率、容积率、物业费对小区的综合居住品质进行量化，发现：

一线城市整体居住品质优于新一线城市；粤港澳大湾区内重点城市居住品质指数较高，深圳、东莞、佛山等城市在小区居住品质方面居于前列。

一线城市中，深圳在小区居住品质方面的优势突出，北京次之，广州和上海排名相对靠后。深圳地理空间面积有限，住宅小区居住密度普遍较高，但是其软性物业配套服务品质整体较高。

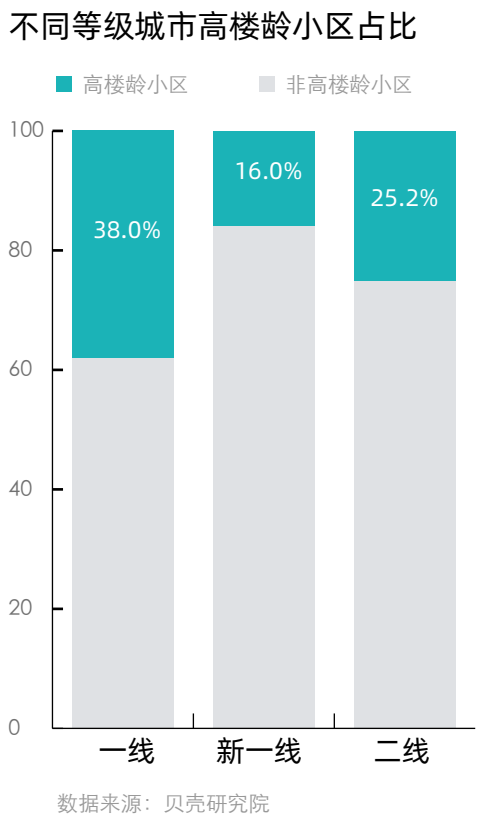
新一线城市中，东莞、苏州、杭州、佛山等城市居住品质指数较高，其中东莞的物业服务品质在样本城市中位居第二，平均33.3%的绿化率高于19城平均值，容积率整体也处于较低水平，这些均支撑东莞在楼盘居住品质方面在新一线城市中居首。

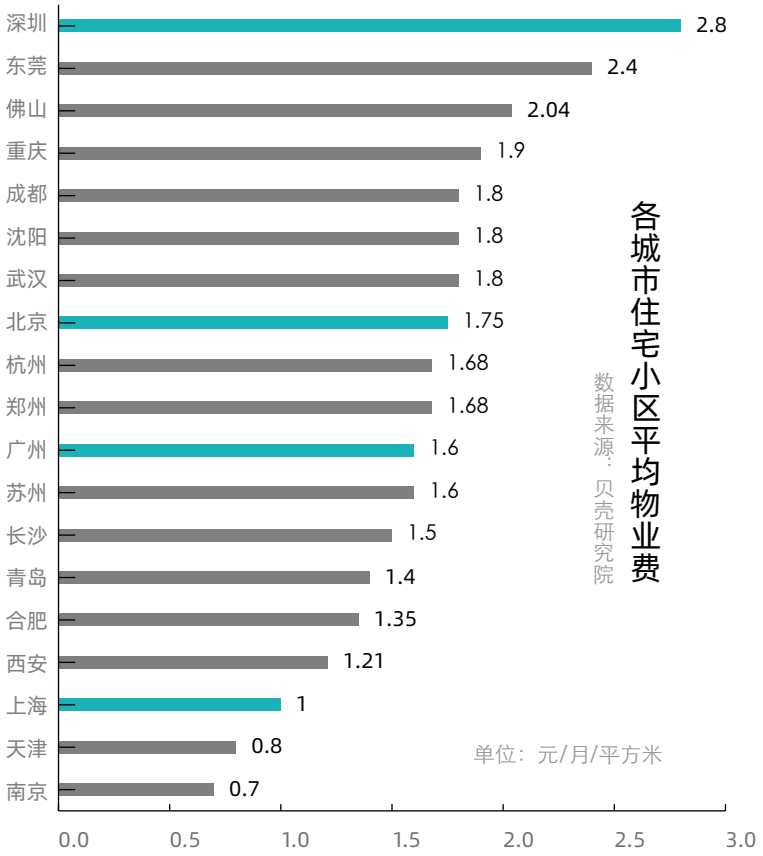


高楼龄小区：
一线城市楼龄明显高于新一线城市

相较于一线和二线城市，新一线城市楼龄在20年及以上小区的占比相对较低。根据贝壳平台上半年成交楼盘数据，新一线城市高楼龄小区占比15.97%,而一线和二线城市为38.01%和25.22%，分别高出新一线城市22.04个百分点和9.25个百分点。

分城市看，2020年上半年成交小区中，天津、北京、及南京等高楼龄小区占比较高。城市发展历史大多较为悠久，其中心城区多为高楼龄小区。以北京为例，多数高楼龄小区房源集中在城六区，这些高楼龄小区大多居住空间逼仄，电梯、车位等环境配套较差。





物业服务：大湾区重点城市小区物业服务品质整体较高

整体而言，一线城市的小区物业费平均水平要高于新一线、二线城市；粤港澳大湾区城市物业费单价较高，深圳、东莞佛山三城小区平均物业费均超过2元/月/平方米。

19个一线、新一线城市，品质物业(物业费超过2元/月/平米)管理小区平均占比34.47%，高端物业(物业费超过4元/月/平米)平均占比6.12%。重庆、深圳、成都提供高端物业管理的小区占比最大，分别达到了13.19%、12.24%和10.26%；深圳、东莞、佛山提供品质以上物业服务的小区占比最大，分别达到78.52%、77.86%和50.01%。

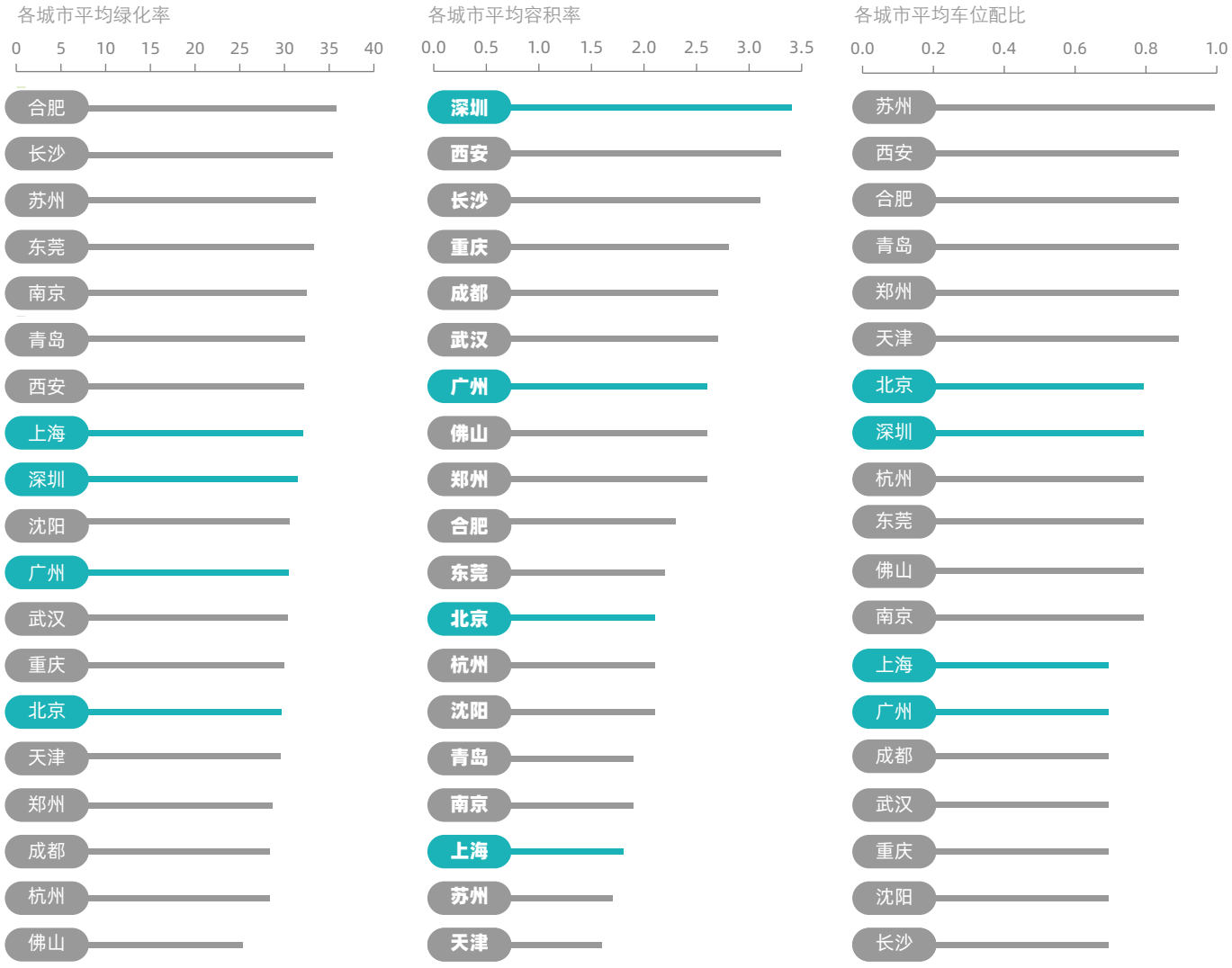
不同城市之间物业服务发展差异较大，例如同位于长三角区域的南京和杭州，两城市房价差别不大，但物业费差别很大南京小区的平均物业费处于较低的水平，一定程度受城市消费习惯影响。

楼盘舒适度：
合肥绿化率最高，天津容积率最低

绿化率（绿化面积/规划建设用地面积）和容积率（总建筑面积与建筑用地面积的比值）作为楼盘品质衡量标准的指标之一，受到越来越多的关注。

在19个一线、新一线城市中，深圳、西安、长沙的住宅小区平均容积率最高，分别达到了3.4、3.3、3.1；天津、苏州、上海的容积率最低，分别达到1.6、1.7、1.8。一般认为，容积率越大建筑面积越多，户数也就越多，抢占小区公共资源的人也越多，居住体验会相对较差；但容积率过低，小区人数过少，吸引到商业配套也较少，分摊到每户的物业费也较高。

不同等级城市小区环境比较



数据来源：贝壳研究院

车位配比：
19城住宅小区平均车位配比0.8，多数面临车位紧张

19个一线、新一线城市中，城市平均小区车位配比0.8，一般认为，车位配比（总户数/车位总数）达到1：1以上，小区才能在一段时间内有效保证“停车不难”，这意味着城市很多小区都时常面临停车难的问题。

具体分城市看，19城中仅苏州住宅小区平均车位配比达到1:1；北上广深四个一线城市住宅小区平均车位配比在0.7-0.8，远远满足不了小区居民停车需要，很多小区车主停车只能在小区里“见缝插针”或将车停在小区外。

容积率衡量楼盘的居住密度，绿化率则是宏观评估整个居住小区的环境质量。

19个城市住宅小区平均绿化率为31.02%，略高于“不得低于占地总面积的30%”规定。其中，合肥、长沙的住宅小区平均绿化率最高，都达到了35%以上，居民在小区能享受到更好的居住体验。

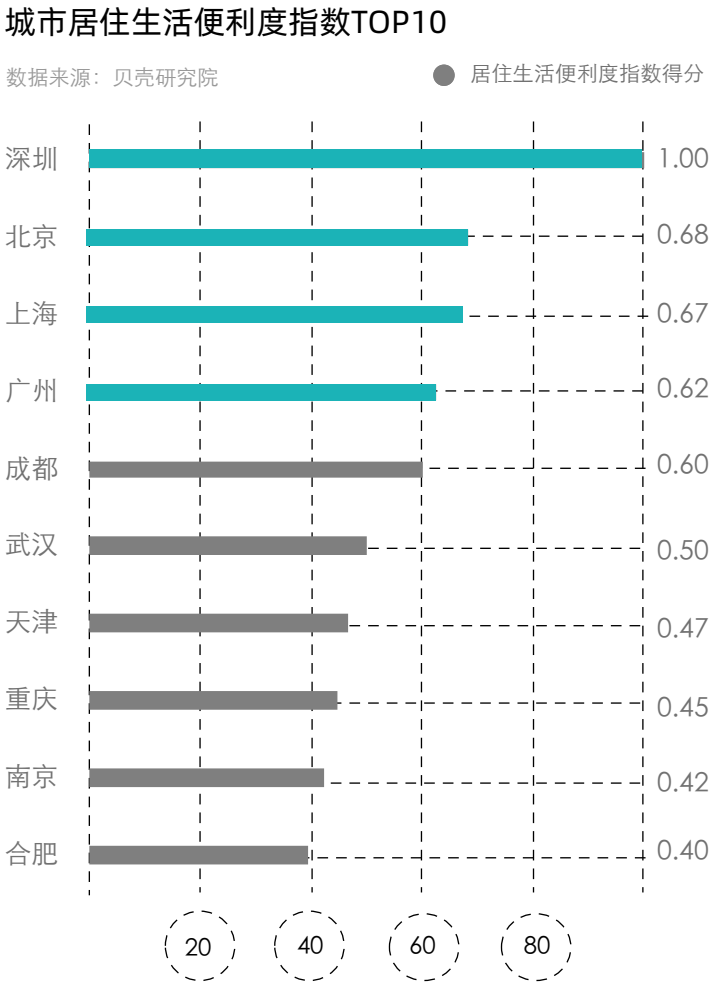
PART 4

居住生活便利指数篇

居住便利度：
一线城市占绝对优势，成都居新一线城市之首

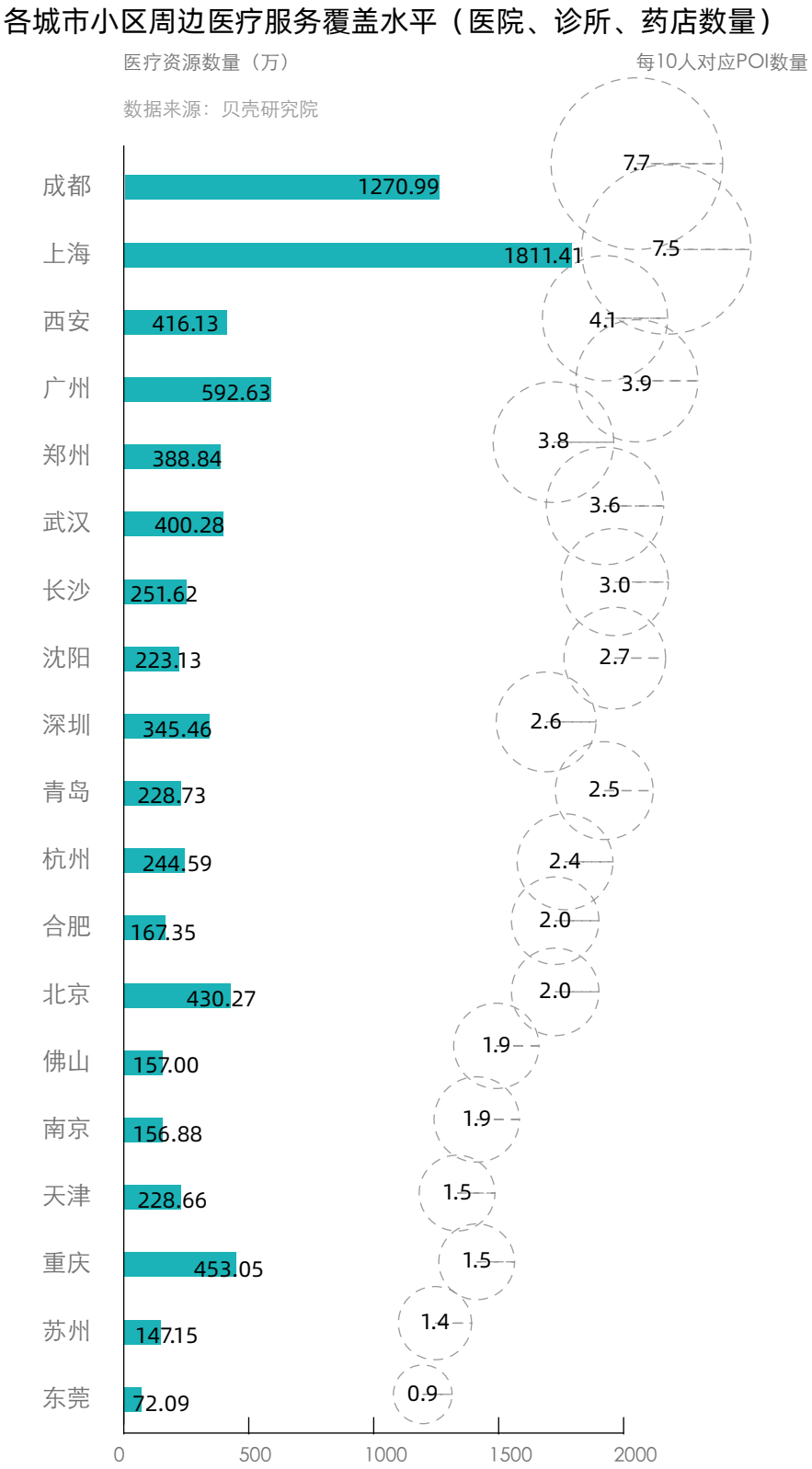
社区周边各项资源的配套完善程度直接影响城市人居住体验，也是体现城市整体服务资源发展的缩影。基于医疗、交通、学校、商业发展等20个细分维度指标，对各城市小区居住生活便利程度进行综合量化处理，发现：一线城市在居住生活便利度方面占据绝对优势。深圳小区居住生活便利指数得分较高，且与北京、上海、广州等城市的指数得分拉开差异，可能的原因是深圳土地面积相对不足，城市各项资源配套分布较为密集，社区居民到周边服务设施的可达性较好。

新一线城市中，成都、武汉、天津、重庆等城市的居住生活便利程度较高，其中成都在居住生活便利方面的优势突出，其指数得分与北上广等一线城市差距不大。



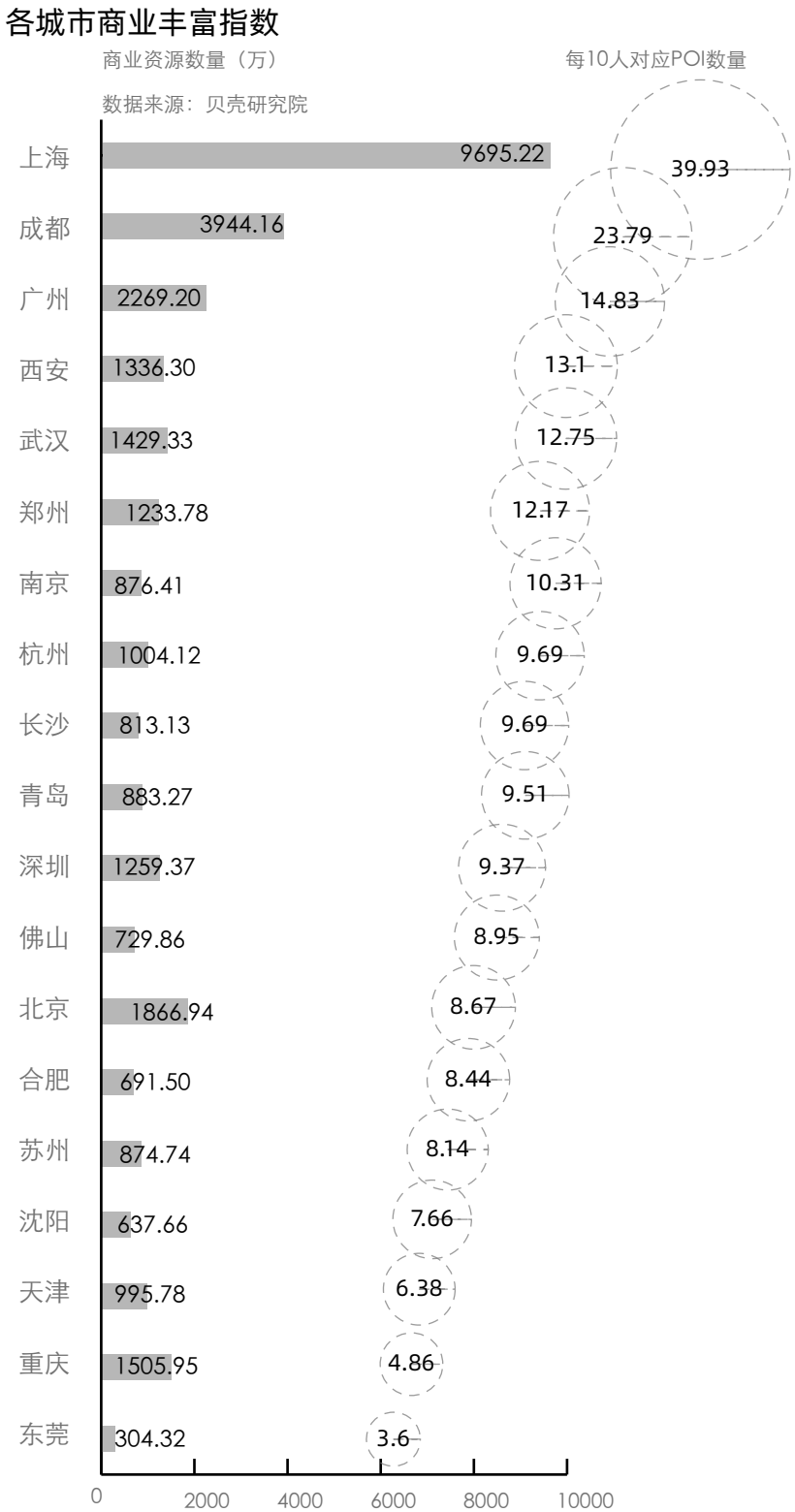
医疗资源覆盖度：
成都人均拥有量是青岛的3倍

从人均医疗资源（医院、诊所和药店）覆盖情况看，各城市整体医疗卫生资源存在显著的差异。成都和上海每10人对应的医疗服务资源数量分别为7.7和7.5，居于第一梯队；西安、广州、郑州、武汉、长沙等城市每10人对应的医疗资源数量集中在3.0-4.1范围之内；沈阳、青岛等城市的医疗资源拥有量则处于2以下。



商业资源丰富度：
上海与成都商业配套优势明显

商业资源发展水平反映城市经济活力与居民生活品质，总的来看，一线城市在商业资源丰富度方面高于新一线城市。从总量看，上海、成都、广州、北京、重庆等城市的商业资源数量较多，其中上海的商业资源发展处于绝对领先水平，成都次之。从人均来看，上海每10人所拥有的商业资源数量达到39.9，广州为14.8，而深圳和北京所对应的商业资源量不足10，一线城市内部差距较大；新一线城市中成都、西安商业资源配套较为丰富，每10人所拥有的商业服务设施数量分别为23.8和13.1。



PART 5

城市购房之最篇

购房年龄：
天津购房平均年龄较大，达到35.4岁

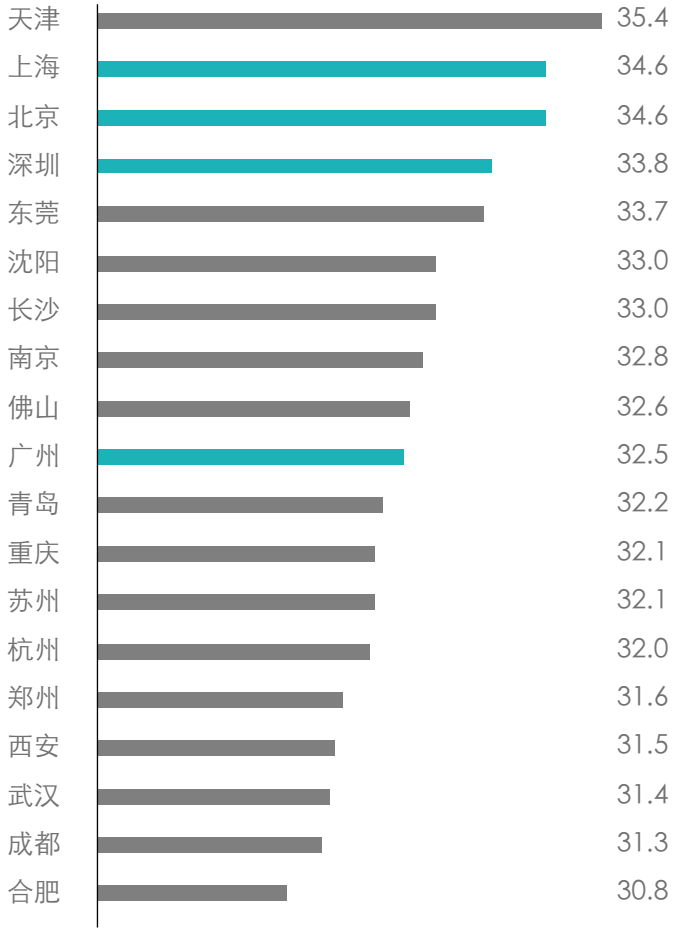
相较于新一线城市，一线城市购房平均年龄整体要高。受制于高房价及限购政策的影响，购房群体在一线城市买房置业的难度较大，而新一线城市凭借相对较低的购房成本、人才引进及落户等福利政策，为广大购房客户提供了较低的购房门槛和便利条件。从2020年上半年贝壳平台交易数据看，一线城市中北京和上海购房平均年龄均为34.6岁，深圳为33.8岁，而居住负担相对较低的广州，购房平均年龄为32.5岁。

新一线城市中，天津、东莞等城市的购房平均年龄相对较高，均达到33岁以上。其中，天津购房平均年龄在19个城市中最大，达到35.4岁。究其原因，一方面可能是因为天津居住负担高，房价收入比为13.3，明显高于武汉、西安、成都等新一线城市；另一方面是因为天津人民传统观念里不愿意背负过重的债务，在买房这件事上更多的人喜欢全款买房，这也就需要更长时间的资金积累才能够实现。

而新一线城市中合肥、成都、武汉、西安、郑州的平均购房年龄相对较低，其中合肥平均购房年龄在19个城市中最低，为30.8岁。这些城市房价均在2万/平以下，居住负担较低，且近几年相继出台的人才优惠政策，吸引不少本地和外来年轻客群前来购房。

一线和新一线城市购房平均年龄（岁）

数据来源：贝壳研究院



移民城市

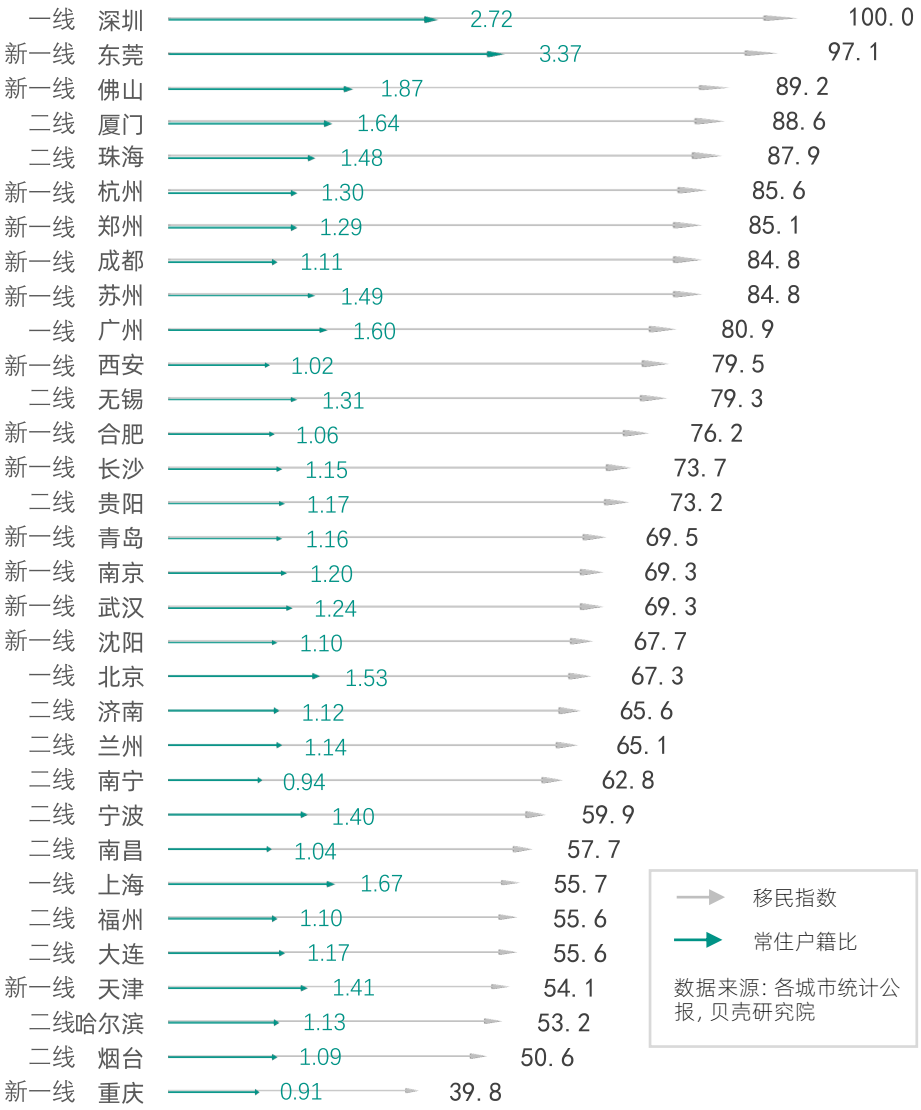
1、湾区重点城市移民指数最高，外地购房客群占比超8成

从城市群角度看，粤港澳大湾区无疑是典型的移民城市群，外来购房人群占比最高，其次是中原城市群和长三角城市群。2019年粤港澳、长三角、中原三大城市群总常住人口分别同比增加177.65、178.96和146.82万人，同比增幅分别为1.46%、0.79%和0.39%，在所有城市群中表现亮眼。外来人口的加速流入为房地产市场带来了源源不断的购房需求，尤其是粤港澳大湾区外来人口的置业需求最为显著。

从城市角度看，深圳、东莞、佛山、厦门及珠海等城市移民指数较高。深圳凭借大湾区规划利好、经济发展活力强、相对宽松的落户条件等优势，对人口表现出强大吸附力，2019年常住人口与户籍人口的比值达到2.72，成为外来人口购房占比最多的城市；东莞承接深圳产业外溢，制造业较为发达，外来流入人口大，2019年常住人口户籍比达到3.37，在样本城市中居于首位；厦门作为旅游型城市，吸引大量省内客户前来购房。

注：根据2020年上半年成交客户的户籍信息，计算各个城市购房客群的来源地，外地客户交易占比越高，则移民指数越高。

重点城市移民指数得分与常住户籍比



注：常住户籍比=城镇常住人口/户籍人口，用于反映城市的人口结构。常住户籍比越大，则说明城市相对流动人口越多。一般来说，常住户籍比与移民指数呈正相关，但受购房成本等影响，部分城市会略有差异。

2、人口迁徙居住趋势：极点恒强、都市圈外溢、单核虹吸

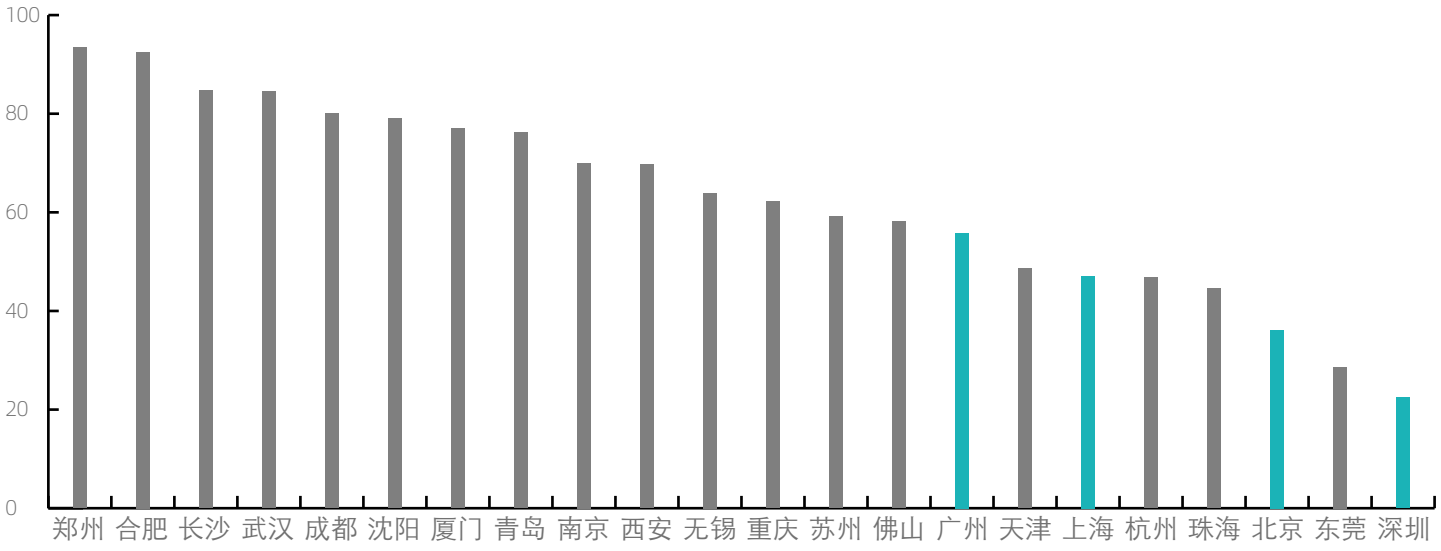
如果将各城市购房人群来源地划分为本市、省内非本市及省外，可以看出，绝大部分样本城市仍以省内客户购房占据主导地位。但结合城市发展特点和置业客户来源结构看，样本城市又可以划分为三种不同类型。

都市圈核心城市占据绝对优势，对外地人口具有高能吸纳能力。深圳、北京、上海作为粤港澳、京津冀、长三角三大城市群的核心城市，对省（市）外的人口虹吸效应大，购房人群中外地客户占比较高，尤其是深圳，近8成的成交房源被外地客户买走了。

核心城市外溢，周边城市强势崛起，吸引人口迁入的势力范围外扩。毗邻于都市圈核心城市，杭州、天津、苏州、佛山等沿海城市凭借独特优势承接外溢的产业与人口，对人口的吸引力逐渐向省外周边城市扩张。其中，杭州这座城市购房人群中，省外购房客户已经撑起了半边天，占比达到53%，主要吸引安徽、江西、河南、江苏等周边省份的客户前来置业。

省会光环效应显著，郑州、合肥等城市对省内客群具有更强吸引力。得益于省会中心城市战略地位、人才优惠政策等优势，中西部省份可谓是举全省之力重点发展省会城市，郑州、合肥、长沙、武汉、成都等城市对省内人口表现出强大的虹吸效应，省内购房客群占比达到8成以上，省内非本地购房人群占比也超过5成。以郑州为例，作为人口大省河南的省会，其对各地级市人口的吸纳能力突出，省内购房客户占比达到93.4%，也即是每10个购房客户中，至少有9个都是河南老乡。

重点城市购房客群中省内客户占比（%）



数据来源：贝壳研究院

移民城市

3、粤港澳大湾区内的房子被谁买走了？

粤港澳大湾区内人口呈现强净流入态势，购房客群中省外客户占据主力，但各城市之间存在显著差别。

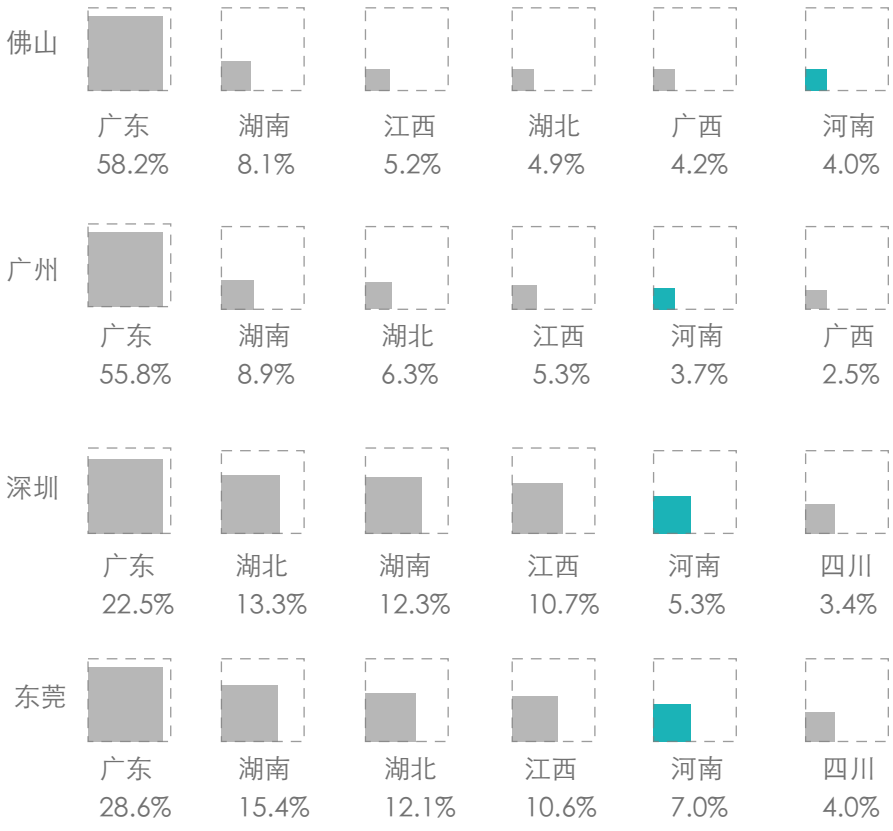
从各城市购房客户的户籍来源看，广州和佛山对省内人口的吸引力更强，购房客群中省内户籍占比分别为55.8%和58.2%明显高于深圳和东莞，主要原因在于二者具有相对房价优势。与同为一线城市的深圳相比，广州平均不超3万的房价对购房客户更为友好；佛山不超过1.5万的房价，在湾区重点城市中属于房价洼地。值得注意的是，广州人喜欢去佛山买房子佛山购房客群中除本地户籍居民外，广州人占比最高，这主要是因为随着广佛一体化的推进，地铁轨道交通拉进了广佛之间的时空距离，且佛山的房价仅为广州的一半左右。

而深圳、东莞和珠海房地产市场中外来购房需求超过本地，省内购房占比分别为22.5%、28.6%和44.5%。

从省外客群的户籍看，粤港澳大湾区的房子主要被湖南、湖北、江西、河南等城市的人买走了，其中深圳购房客群中来自这四个省份的客户占比为41.6%，东莞购房客户中占比45.1%。

注：根据2020年上半年成交客户的户籍信息，计算各个城市购房客群的来源地，外地客户交易占比越高，则移民指数越高。

湾区重点城市购房客户主要户籍分布

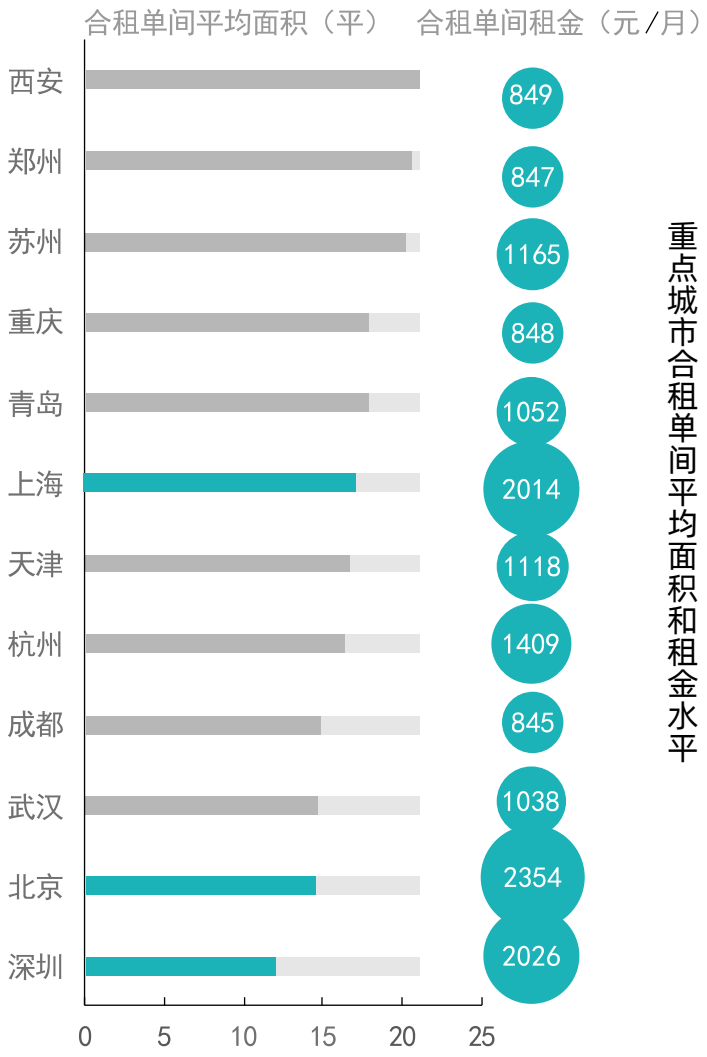


数据来源：贝壳研究院

深圳住房最拥挤，合租单间平均面积比西安小9平

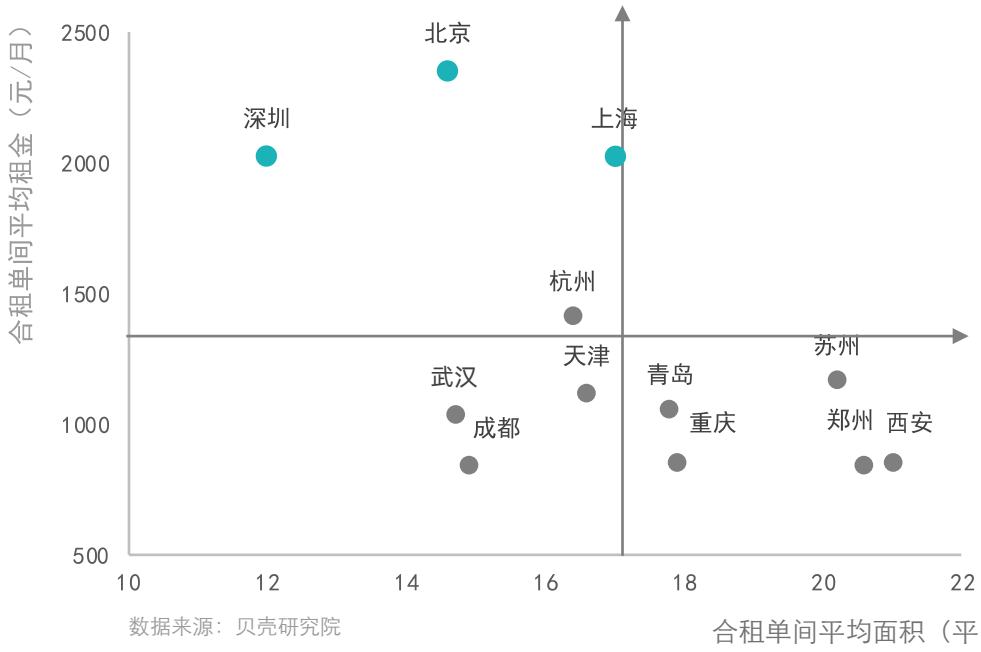
一线城市中深圳、北京租房面积最小，2020年上半年成交合租单间面积分别为12平和14.6平，广州合租单间面积平均要比深圳高出5平米。新一线城市中武汉、成都合租单间平均面积尚未超过15平，而西安、郑州、苏州等城市的平均租房单间面积超过20平，租住较为宽敞。从城市低于5%分位数单间面积的均值来看，深圳、成都、武汉仍是租住较为拥挤的城市，西安是样本城市中合租单间面积最大的城市。

从合租单间的租金水平看，一线城市的租金水平是新一线城市的2倍多。一线城市中北京、深圳、上海的合租单间平均租金超过2000元，其中深圳最高达到2354元。新一线城市中杭州、苏州、天津的租金水平相对较高，而合肥、成都、郑州等城市的单间平均租金仅为800多，对租客来说更为友好。



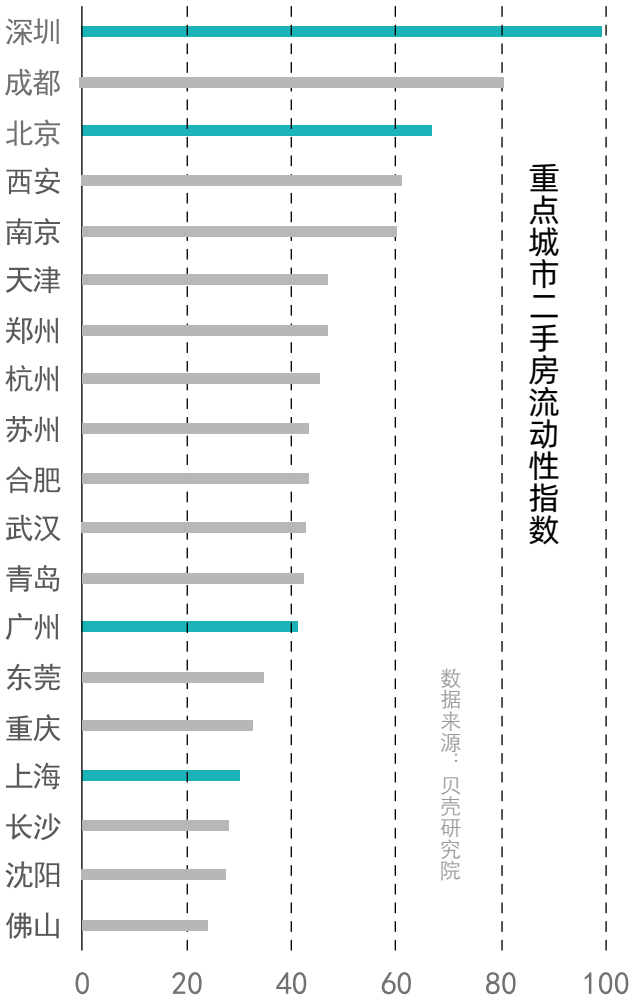
数据来源：贝壳研究院

重点城市合租单间平均面积和租金的矩阵分析



数据来源：贝壳研究院

基于合租单间面积和租金水平的矩阵分析，北京、深圳、上海和杭州位于合租单间面积小且租金高阵列，而西安、郑州、苏州、青岛、重庆等城市租金水平低，且平均租住面积大，租房客户的租住压力相对较小。



二手房交易流动性：深圳居首佛山靠后

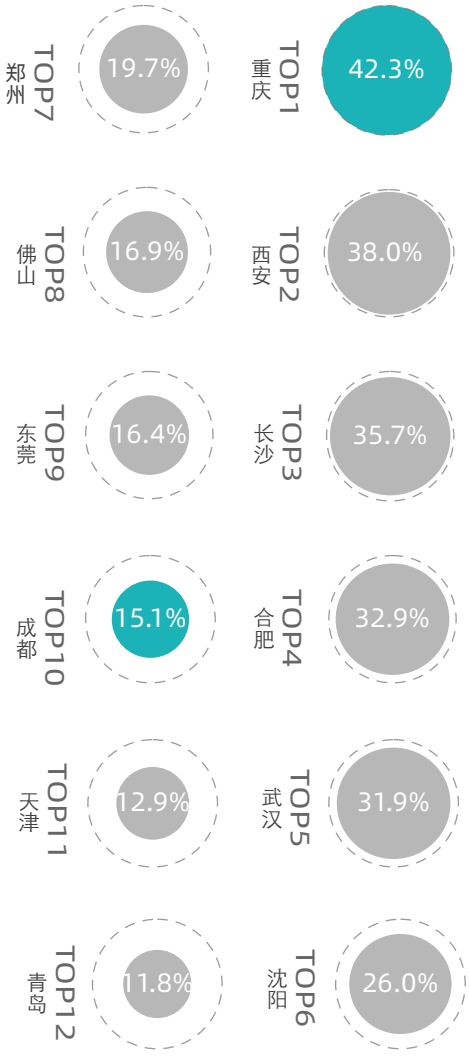
一线城市中深圳、北京二手房流动性大，广州、上海的流动性相对较低。深圳外来人口流入量大，2019年常住人口增量达到41.22万人，住房需求较大但供应相对不足导致深圳二手房买卖租赁的交易频率均比较高。

新一线城市中，成都、西安、南京等城市二手房交易较为活跃，而佛山、沈阳、长沙、重庆二手房流动性较低。成都和重庆作为成渝城市群的中心城市，在二手房交易的流动性方面存在差异，成都二手房交易的活跃度高于重庆，可能是因为成都在城镇化水平（2019年成都为74.41%，重庆为66.8%）、二手房市场占比（2019年成都为42.7%，重庆为36.7%）方面高于重庆。佛山的二手房流动性在新一线城市中排名垫底，主要是因为佛山房地产市场是以新房为主导，2019年全市成交中二手房仅占到24%左右。

城市住宅天际线：新一线城市重庆高楼层小区最多，占比达42.29%

最高楼层在30层以上小区占比情况，总体而言，一线城市平均占比要明显低于新一线城市。

在15个新一线城市中，中西部城市重庆、西安、长沙、合肥、武汉等城市最高楼层超过30层小区占比都较高。其中，重庆更是新一线城市住宅天际线中的“拔尖”，一方面因为重庆主城区建于山区，土地来自不易另一方面也可能与重庆住宅没有严格的住宅日照间距要求，对楼高的限制较低有关。



各城市小区名字里藏着哪些秘密？

楼盘名字，蕴藏着人们对居住生活的无尽想象，也成为开发商们进行房地产营销的重要手段。

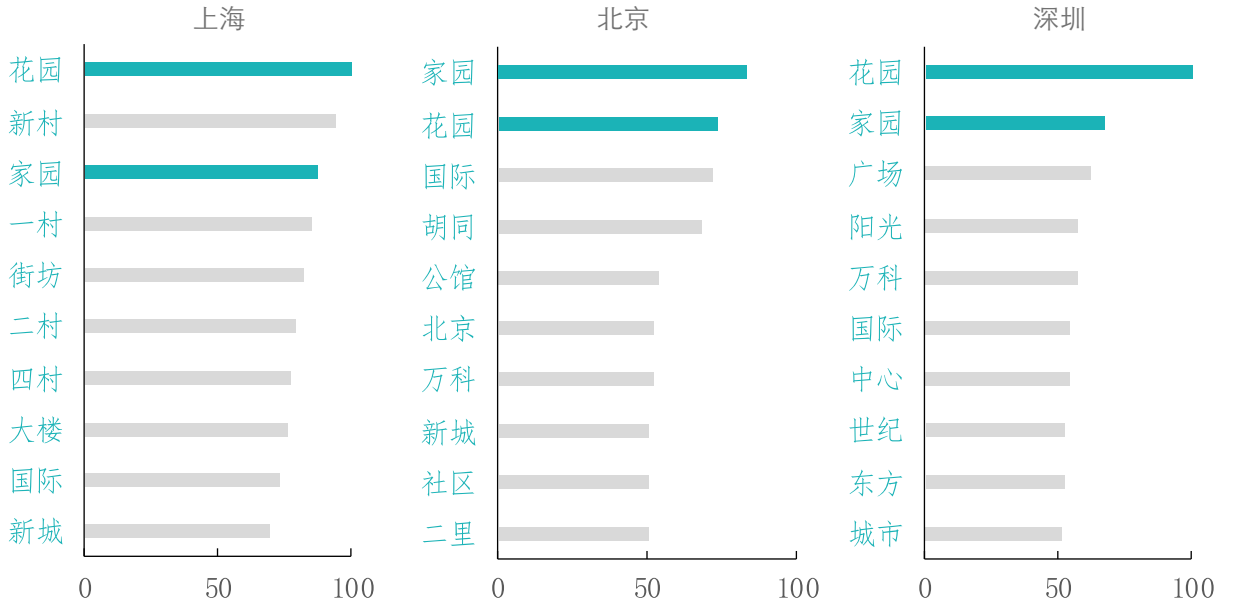
从重点城市楼盘名称中出现频率最高的TOP30个词来看，小区名称命名集中呈现出花园家园范、国际范、奢华范、山水诗情范等特点，其中“花园”、“家园”两个词享尽各城市开发商的恩宠，在小区名称榜单里占据绝对的领先地位，体现出浓浓的居住气息，符合人们对美好居住生活的向往。此外，各家开发商们也喜欢用自己的品牌名来定义楼盘名称，其中要数万科、中海、绿地、碧桂园最为典型。

重点城市小区名称中出现频率较高的分词

数据来源：贝壳研究院

不同城市在楼盘命名方面存在差异，体现出不一样的城市居住性格。北京国际范与复古调并存，修饰词“国际”被广泛采用，“胡同”、“二里”体现出老北京典型的复古特色；上海“村”味气息浓厚，“新村”、“一村”、“街坊”、“二村”、“四村”等词出现频率最高，承载着上海90年代一批住宅新村崛起的记忆；深圳高端大气范十足，作为国际化大都市，深圳开发商们在楼盘命名上也毫不逊色，“国际”、“中心”、“世纪”、“东方”等词被普遍使用。

北上深小区名称中出现频率较高的分词



数据来源：贝壳研究院

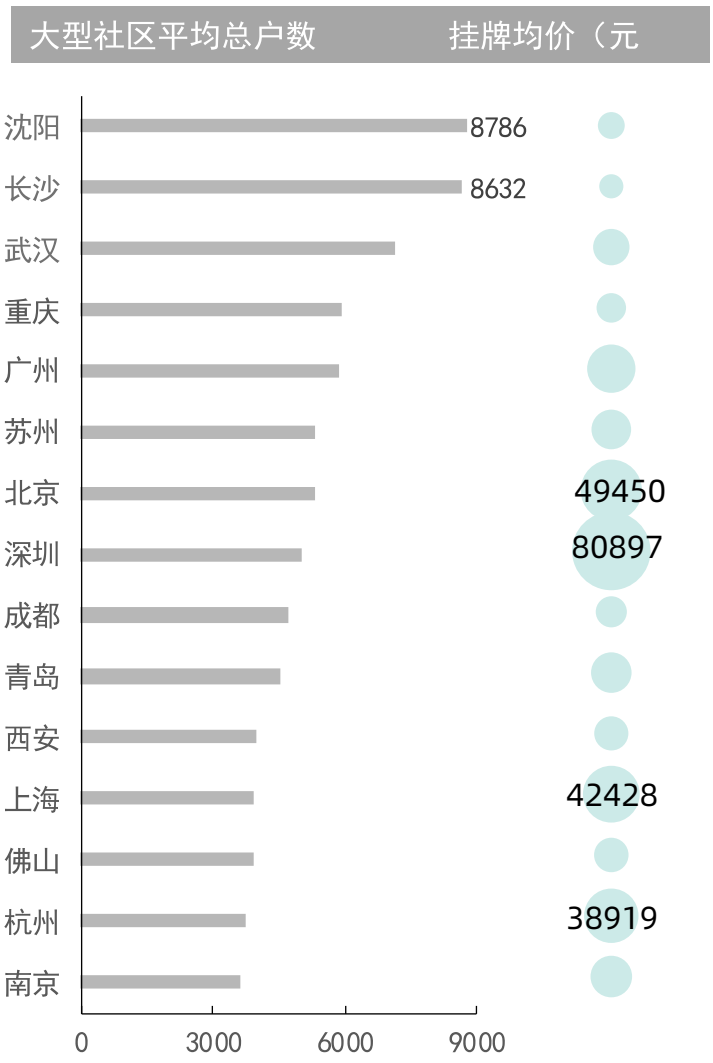
大型社区比较：
新一线城市长沙、沈阳更大

我们通过楼栋数及总户数定义城市大型社区，首先选取总户数99%分位数以上的社区，在此基础上，再次选取楼栋数99%分位数以上的社区。同时对小区进行了汇总，去除“期”与“区”概念，整合成社区，比如“天通苑北一区”，“天通苑北二区”等，统一成天通苑社区。

从社区规模看，新一线城市的大型社区更大一些，一线城市大型社区平均总户数为5028户，低于新一线城市。一线城市中，北京、广州的大型社区相对更大，新一线城市中，长沙与沈阳的大型社区相对更大。

从大型社区房屋价格看，一线城市大型社区挂牌均价明显高于新一线城市，大型社区房价略低于城市整体均价。

分城市看，一线城市中，深圳、北京大型社区挂盘均价明显高于其他城市。新一线城市中，杭州、南京及苏州大型社区的挂牌均价相对更高。



数据来源：贝壳研究院

附录

数据来源

2020年上半年成交的多维度数据

城市维度

一线城市：北京、上海、广州、深圳

新一线城市：成都、重庆、杭州、武汉、西安、天津、苏州、南京、郑州、长沙、东莞、沈阳、青岛、合肥、佛山

报告版权为贝壳研究院所有。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻印、复制和发布。如引用发布，必须注明出处为“贝壳研究院”，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节减或修改。

为了向读者提供可参考信息，报告中所涉及观点，系数据分析师基于现有数据分析得出，均是基于数据的客观描述，仅代表分析师个人观点及判断，不包含任何道德偏见、性别偏见、地域偏见与政治偏见，贝壳研究院与分析师对任何基于这些观点引起的所有可能后果不承担任何责任。

贝壳研究院

考研资料：数学、英语、政治、管综、西综、法硕等（整合各大机构）
英语类：四六级万词班专四专八雅思等
财经类：初级会计、中级会计、注册会计、高级会计、税务师、会计实操、证券从业、基金从业、资产评估、初级审
公务员：国考、省考、事业单位、军队文职、三支一扶微信 2270291360
银行：银行招聘、笔试、面试
教师资格：小学、中学、教师招聘面试
建筑：一建、二建、消防、造价
法考：主观题、客观题
多平台网课：涵盖职场、办公技能、编程、文案写作、情感心理、穿搭技巧、理财投资健身减肥摄影技术等优质内容
精选资料：Excel 教程、PPT 模板、简历模板、PS 教程、PPT 教程、素描、烹饪、小语种、CAD 教程、PR 教程、UI 课程、自媒体、写作、计算机二级、钢琴、Python、书法、吉他、kindle 电子书、演讲.....持续更新中...
押题：提供考前冲刺押题（初级会计、中级会计、注册会计、一建、二建、教资、四六级、证券、基金、期货等等），麻麻再也不用担心我考不过了。
资料领取微信：1131084518
行业报告：20000 份+持续更新

英语四六级备考资料	计算机二级备考资料	150 所高校考研专业课资料
两小时搞定毛概马原思修近代史纲	高数(微积分)+线性代数+概率论	素描 0 基础入门教程
教师资格证全套备考资料	普通话考试资料礼包	书法教程微信 2270291360
大学生英语竞赛备考资料	大学生数学竞赛备考资料	1000 份各行业营销策划方案合集
挑战杯/创青春/互联网+竞赛资料	电子设计竞赛必备资料	街舞 0 基础入门教程
托福雅思备考资料	大学物理学科攻略合集	动漫自学教程
SCI 最全写作攻略	TEM4/TEM8 专四专八备考资料	教师资格证面试试讲万能模板
360 份精美简历模板	数学建模 0 基础从入门到精通	100 套快闪 PPT 模板
Vlog 制作最全攻略	超强 PR 模板	42 套卡通风 PPT 模板
PS 零基础教程微信 1131084518	PS 高级技能教程	63 套酷炫科技 PPT 模板
好用到极致的 PPT 素材	128 套中国风 PPT 模板	32 套 MBE 风格 PPT 模板
327 套水彩风 PPT 模板	295 套手绘风 PPT 模板	54 套毕业答辩专属 PPT
196 套日系和风 PPT 模板	82 套文艺清新 PPT 模板	57 套思维导图 PPT 模板
163 套学术答辩 PPT 模板	53 套北欧风 PPT 模板	34 套温暖治愈系 PPT 模板
118 套国潮风 PPT 模板	30 套仙系古风 PPT	126 套黑板风 PPT 模板
114 套星空风格 PPT 模板	192 套欧美商务风 PPT 模板	42 套绚丽暈染风 PPT
50 套精美 INS 风 PPT 模板	56 套水墨风 PPT 模板	137 套清爽夏日风 PPT 模板
98 套森系 PPT 模板	25 套简约通用 PPT 模板	记忆力训练教程
300 套教学说课 PPT 模板	123 套医学护理 PPT 模板	AE 动态模板微信 2270291360
毕业论文资料礼包	教师资格证重点笔记+易错题集	表情包制作教程
吉他自学教程（送 6000 谱）	钢琴自学教程（送 1000 谱）	区块链从入门到精通资料
2000 部 TED 演讲视频合集	Excel 从入门到精通自学教程	单片机教程
230 套可视化 Excel 模板	1000 款 PR 预设+音效	1000 份实习报告模板
手绘自学教程微信 1131084518	单反从入门到精通教程	人力资源管理师备考资料
英语口语自学攻略	粤语 0 基础从入门到精通教程	证券从业资格证备考资料
日语自学教程	韩语自学教程	PHP 从入门到精通教程
法语学习资料	西班牙语学习资料	炒股+投资理财从入门到精通教程
全国翻译专业资格考试备考资料	BEC 初级+中级+高级全套备考资料	大数据学习资料
SPSS 自学必备教程	Origin 自学必备教程	会计实操资料
LaTeX 全套教程+模板	EndNote 教程+模板	小提琴 0 基础入门自学教程
GRE 超全备考资料	200 份医学习题合集	司考备考资料

思维导图教程＋素材	20000 份行业研究报告	一级造价工程师备考资料

上万 GB 教学资料（均全套,非杂乱）免费领取微信 1131084518

《闪电式百万富翁》实战版+升级版

易经+道德经+易学名师全集+风水学+算命学+起名+++等等（全套 1000 多 GB）

心理学+NLP 教练技术+精神分析+亲子家庭教育+催眠+++等等（更新超 2000GB）

大学-已更新至 9333 个课程+高中+初中+小学-全套资料（超过 2 万 GB）

陈安之	曾仕强	马云	杜云生	翟鸿燊	刘一秒	俞凌雄
王健林	余世维	雷军	周文强	安东尼罗宾	董明珠	李嘉诚
徐鹤宁	冯晓强	李践	刘克亚	罗伯特清崎	戴志强	李伟贤
苏引华	史玉柱	李强	俞敏洪	杰亚伯拉罕	周鸿祎	唐骏
梁凯恩	陈永亮	傅佩荣	贾长松	易发久	李彦宏	湖畔大学
李开复	聂枭	悟空道场	魏星	姬剑晶	其他名师全集	其他资料下载
王兴	王智华	智多星	陈文强	周导		微信 2270291360
泡妞	撩汉	泡仔	房中术	性福课	驻容术	泡妞撩汉性福合集

注：太多了，无法全部一一列出。。。

全套专题系列【微信 1131084518】

记忆力训练	形象礼仪	健康养生	企业管理	沟通技巧
演讲与口才	经理修炼	MBA 讲座	时间管理	战略经营
企业文化	销售心理	管理素质	国学讲座	执行力
团队管理	领导艺术	员工激励	潜能激发	谈判技巧
绩效管理	薪酬管理	43 份直销制度	电话销售	人力管理
客户服务	创业指南	市场营销	餐饮管理	保险讲座
品牌营销	酒店管理	汽车 4S 店	众筹资料	销售技巧

兴趣爱好：	钓鱼教程	魔术教学	炒股教学	美术教学	书法教学
音乐乐器：	萨克斯教学	电子琴教学	小提琴	古筝教学	钢琴教学
	吉他教学				
体育运动：	篮球教学	足球教学	羽毛球教学	兵乓球教学	太极拳教学
	围棋教学	高尔夫球			
生活实用：	插花教学	茶艺-茶道	唱歌教学	单反相机摄影	毛线编织
	小吃+美食				
语言学习：	英语				
电脑 IT：	办公 office	PS 美工教学			

暗号：666

免费领取资料微信

1131084518

微信1131084518

撩汉liaohan.net

最好资源zuihaoziyuan.com

如果群里报告过期

请加微信联系我索取最新

1、每日微信群内分享7+最新重磅报告;

2、每日分享当日华尔街日报、金融时报

3、如果看到群里报告过期了，请扫码联系

4、行研报告均为公开版，权利归原作者所有，仅分发做内部学习

扫一扫二维码后台回复 加群

加入“研究报告”微信报告群。